



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vorbereidingskrediet ontwikkelingsovereenkomst marktinitiatief Achterdijk 5 en 7.	Commissie:	BBVnr: 1150284
Portefeuillehouder: Goedknecht, M.C.C.	Gemeenteraad:	Raadsvoorstelnr.: 1200297
e-mailadres opsteller: a.fenger@bar-organisatie.nl		Openbaar

Onderwerp

Vorbereidingskrediet ontwikkelovereenkomst marktinitiatief Achterdijk 5 en 7

Geadviseerde beslissing raad

1. Het toetsingskader met de gemeentelijke eisen voor het marktinitiatief 'Achterdijk 5 en 7' vast te stellen.
2. In te stemmen met de planvisie van 13 maart 2017 van het marktinitiatief 'Achterdijk 5 en 7'
3. het college opdracht te geven om de randvoorwaarden op te stellen voor het ontwikkelplan op basis van het toetsingskader en de planvisie.
4. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 10.000,- en deze te dekken vanuit de exploitatiebijdrage.
5. Toestemming te verlenen aan het college voor het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst met Lauwaars Schiedam B.V.

Inleiding

Op 24 oktober 2016 heeft de raad besloten het initiatief voor het realiseren van 14 vrijstaande woningen aan de Achterdijk 5 en 7 op haalbaarheid te onderzoeken middels de procedure voor marktinitiatieven.

In de startfase van deze procedure is het plan zodanig uitgewerkt dat aangetoond kan worden dat de ontwikkeling past binnen de gestelde randvoorwaarden. Het voldoen aan de gestelde eisen bleek echter alleen mogelijk door middel van het verlagen van het woningaantal van 14 naar 9.

Het is nu aan de raad te besluiten de ontwikkelingsfase in gang te zetten. Met de ontwikkelingsovereenkomst kan de gemeente vervolgens het plan begeleiden naar het vereiste niveau voor een bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het doel is te komen tot een hoogwaardige woonmilieu met een sterk verbeterde uitstraling aan de rand van Rhoon



Relatie met beleidskaders

Bestemmingsplan 'Rhoon Dorp 2013'

Woningbouw op deze locatie is al voorzien in het bestemmingsplan. Het oorspronkelijke plan was gebaseerd op het ruimtelijk aansluiten op de 'eiland kavels'. De locatie was opgedeeld in vier zeer ruime afzonderlijke kavels omgeven door water met ruimte voor maximaal vier woningen. De kavels bleken door hun omvang en grondprijs tot nog toe onverkoopbaar.

Het marktinitiatief wijkt af van deze opzet en bevat meer woningen dan nu zijn toegestaan. Het volgt daarmee de wens van de raad om voor deze locatie uit te gaan van lintbebouwing.

Het voorgestelde plan sluit in de ruimtelijk beter aan bij het profiel van de Achterdijk. De Achterdijk krijgt hiermee over de hele lengte een gelijkwaardig profiel waardoor de identiteit van de buitenrand van Rhoon wordt versterkt.

Om dit te bewerkstelligen is het beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord onderdeel van het toetsingskader. De hierin opgenomen richtlijnen komen voort uit de handreiking ruimte voor ruimtelijke kwaliteit en beschrijft onder andere de in het gebied passende verschijningsvormen van lintbebouwing.

Structuurvisie Albrandswaard 2025

Het plan sluit aan op de wens voor het realiseren van "een mooie afronding van de dorpsrand van Rhoon naar het landschap, rekening houdend met het landschapspark Buitenland van Rhoon".

Beeldkwaliteitplan Albrandswaard Noord

Het beoogde eindbeeld en de bestaande ruimtelijke kenmerken van de locatie zijn vergelijkbaar met soortgelijke ontwikkelingen in Albrandswaard Noord. Het college heeft daarom voorgesteld om de richtlijnen het Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2015, ook voor dit gebied van toepassing te verklaren (middels vaststelling op 8 mei 2017).

Argumenten

1.1 Het toetsingskader past in het ingezet beleid.

Het toetsingskader legt relaties met de verschillende vastgestelde beleidskaders op gemeentelijk en provinciaal niveau. Hiermee kan de afwijking van het huidige vigerende bestemmingsplan middels een goede ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd.

1.2 Met het toetsingskader is onderzocht wat de gevolgen zijn voor het toepassen van de randvoorwaarden voor lintbebouwing op deze locatie.

Naar aanleiding van het raadsbesluit (108880) is het plan uitgewerkt op basis van de typologie van de lintbebouwing. Deze keuze blijkt goed uit te werken voor het plan en de inpassing in de omgeving. Het woningaantal is hiertoe wel verlaagd van 14 naar 9 woningen. De noordelijke kavels wijken enigszins af van de lintbebouwing aangezien hier sprake is van twee achtergelegen woningen. Dit doet vanaf de Achterdijk echter geen afbreuk aan het beeld van de lint bebouwing. De kavels zijn hier te diep voor twee woningen. De kavels worden dan zo groot dat deze niet verkoopbaar zijn.

1.3 Er is onderzocht hoe de effecten op de milieuzonering geminimaliseerd kunnen worden.

Naar aanleiding van het raadsbesluit (108880) is deze randvoorwaarde meegenomen in de uitwerking van het plan. Middels het toepassen van de typologie van de lintbebouwing en het verlagen van het woningaantal is de afstand tussen de eilandkavels en de woningen vergroot. Hiermee is er geen sprake meer van enig effect op de milieu 'ruimte' van de bedrijven enerzijds en anderzijds is er geen negatief effect op het te realiseren woonmilieu.



2.2 De planvisie is conform de eisen van het toetsingskader

De planvisie vormt nu samen met het toetsingskader de basis voor de verdere uitwerking naar een ontwikkelplan. Middels de ontwikkelovereenkomst zijn beide partijen gehouden aan de opzet van de planvisie waarin o.a. de kavel afmetingen, het verkavelingsplan, de ontsluitingsstructuur en de verschijningsvorm zijn vastgelegd.

3.1 De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingplan.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn vier woningen op grote kavels toegestaan. De kavels bleken door hun afmetingen niet verkoopbaar. Recent heeft de raad aangegeven dat voor deze locatie beter de typologie van de lintbebouwing kan worden toegepast. Het huidige voorstel sluit hier beter op aan dan mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit negen woningen. Om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening moet een ontwikkelingsplan worden opgesteld. Dit ontwikkelingsplan bestaat uit:

- Een uitwerking van het schetsplan uit de planvisie tot het niveau van een definitief ontwerp
- Een goede ruimtelijke onderbouwing
- Een inrichtingsplan van (de randen van) de kavels en het plaatselijke openbare profiel van de Achterdijk, conform de (gemeentelijke) eisen. Hiertoe behoren ook de civieltechnische randvoorwaarden van de gemeente Albrandswaard.

4.1 Met het voorbereidingskrediet wordt de gemeentelijke toetsing en begeleiding mogelijk gemaakt. Toetsing op het gebied van stedenbouw en welstand en van de in het artikel 19.8 van het bestemmingsplan vereiste onderzoeken naar de milieu aspecten, bodem kwaliteit en flora en fauna.

4.2 Kosten anderszins verzekerd.

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

5.1 De ontwikkelingsovereenkomst borgt afspraken voor het vervolgproces.

Het is de taak van de initiatiefnemer om de planvisie uit te werken tot een ontwikkelingsplan. De ontwikkelingsovereenkomst legt de afspraken over de vereiste producten, de aanlevertermijn, verantwoordelijkheden en kosten vast.

Overleg gevoerd met

Waterschap Hollandse Delta.

Kanttekeningen

1.1 Het toetsingskader beperkt de mogelijkheden voor de woningen.

Het toetsingskader legt beperkingen op aan de ontwikkelaar en kan daarmee voor potentiële kopers niet aantrekkelijk blijken. Het toetsingskader, inclusief het beeldkwaliteitsplan, biedt wel de garantie dat het totaalbeeld goed past in de omgeving. Bovendien geeft het ook zekerheid dat de burens geen woning kunnen realiseren dat aan het totaalbeeld afbreuk doet.

1.2 Het toepassen van de randvoorwaarden voor lintbebouwing heeft gevolgen voor het woningaantal.

De eis om de typologie van de lintbebouwing toe te passen in de randvoorwaarden van het toetsingskader betekent dat het woningaantal van 14 naar 9 bijgesteld moest worden.



Een uitzondering is toegepast op de noordelijk gelegen kavels, waar sprake is van twee achtergelegen woningen. Dit doet vanaf de Rijdsdijk echter geen afbreuk aan het beeld van de lint bebouwing. De kavels zijn hier te diep voor twee woningen. De kavels worden dan zo groot dat deze niet verkoopbaar zijn.

1.3 Het minimaliseren van het milieu effect op de eilandkavels gaat ten koste van het aantal woningen.
Het huidige plan heeft geen effect op de naast gelegen eilandkavels. Het heeft samen met de gewenste lintbebouwingstypologie wel geleid tot een verlaging van het woningaantal

3.1 Het ontwikkelingsplan leidt tot het wijzigen van het huidige vigerende bestemmingsplan.
Door niet mee te gaan met de voorgestelde ontwikkeling blijft het vigerende plan van kracht. Er is echter gebleken dat deze kavels niet voldoen aan de marktvraag. Het gevolg kan zijn dat deze locatie nog lang in de huidige staat zal verkeren. Dit heeft een negatieve impact op de naastgelegen ambitieuze ontwikkelingen aan de Rijdsdijk.

3.2 Het plan leidt tot een verdichting van het aantal woningen.
Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verkeersdruk op de Achterdijk enigszins toe. De toename is echter verwaarloosbaar en zal geen merkbare impact hebben.

3.3 De huidige opstallen worden gesloopt waarmee de pensionstal en het landelijk bedrijf verdwijnt.
Met de sloop verdwijnt een stuk historie aan de Achterdijk. De huidige situatie is echter ook sterk 'verrommeld'. De bebouwing heeft geen monumentale status. Bovendien wordt de huidige parkeer locatie voor landbouw voertuigen op de Achterdijk vervangen door een door de ontwikkelaar nieuw in te richten groene zone.

4.1 Er is een risico dat de planontwikkeling niet doorgaat.
De plankosten worden gedekt middels de ontwikkelingsovereenkomst. Mocht de planvorming na het sluiten van de overeenkomst op enige wijze gestaakt worden dan ligt het risico bij de ontwikkelaar.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen na instemming met dit voorstel zijn globaal als volgt:

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst door de gemeente;
2. Opstellen Ontwikkelingsplan;
3. Opstellen bestemmingplan en in procedure brengen.

Evaluatie/monitoring

Via Staf MPO.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van dit project ad €10.000 wordt gedekt via de exploitatiebijdrage. De Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve wordt gebruikt als risicodekking. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst in rekening gebracht bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten Vrije Reserve.

Het voorbereidingskrediet van €10.000,- is opgebouwd uit de volgende posten:

Plankosten €10.000,-



Juridische zaken

Om het beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er een bestemmingplanprocedure te worden doorlopen. Privaatrechtelijk sluit de gemeente een Ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer, Lauwaars Schiedam B.V. uit Reeuwijk.

Duurzaamheid

In 2020 gaat de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wettelijk naar nul. Verder streeft de Rijksoverheid ernaar om voor 2035 het gas uit te faseren. In het aanvullend toetsingskader zijn daarom aanbevelingen geformuleerd over duurzaamheid.

Communicatie/participatie na besluitvorming

De ontwikkelaar heeft informeel met de direct omwonenden gesproken en geen bezwaren vernomen op het voorstel. Bij een positief besluit door de raad wordt in de Schakel de overeenkomst met de gemeente gepubliceerd.

Voor een gedegen participatie kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de participatie ladder. Deze kan in samenspraak met de gemeente worden georganiseerd. Inspraak is ook geborgd middels de te volgen bestemmingsplan procedure.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

- | | |
|---|-----------|
| 1. Planvisie van 13 maart 2017 | (1207756) |
| 2. Tekening plangebied | (1200852) |
| 3. Toetsingskader | (1200295) |
| 4. Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord | (1207044) |
| 5. Brochure "werkwijze marktinitiatieven" op uw initiatief... | (1200299) |
| 6. Raadsbesluit | (1200298) |

Poortugaal, 11 april 2011

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner